

C.A. de Valparaíso

Valparaíso, veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno.

VISTOS:

A folio 1, comparece Rubén Vásquez Caballero, médico, cédula de identidad N° 5.788.722-2, en representación de **Sociedad Comercial e Inversiones Emega-Visión Limitada**, giro de su denominación, RUT 78.480. 570-0, ambos domiciliados en Compañía de Jesús 1389 oficina 22, Santiago, e interpone recurso de protección en contra de doña **Juana Montenegro Márquez**, desconoce estado civil, Administradora, cédula de identidad N°14.572.148-2, con domicilio laboral en Arlegui 150 al 166 Edificio Lautaro 1, Viña del Mar.

Expone que la sociedad recurrente adquirió con fecha 26 de agosto de 2020, mediante adjudicación en remate público, la oficina 304, del Edificio Lautaro 1, ubicado en Arlegui 150 al 166, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, lo que consta en el Acta de Remate de la misma fecha que se acompaña, inmueble que perteneció a PYMER S.A.G.R, quien solicitó al 17° Juzgado Civil de Santiago, se iniciara un procedimiento concursal de reorganización judicial, respecto de lo cual se dictó resolución judicial con fecha 8 de enero de 2020, que también acompaña.

Fue así como el 17° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol C-29454- 2019, declaró la liquidación de la empresa deudora el 8 de enero de 2020, ordenando en el punto V “Póngase en conocimiento de todos los acreedores residentes en el territorio de la República, que tienen el plazo de 30 días contados desde la fecha de publicación de la presente resolución, para que se presenten con los documentos justificativos de sus créditos bajo apercibimiento de ser afectados por los resultados del juicio, sin nueva citación”.

Con fecha 17 de febrero de 2020, ante el mismo tribunal se realizó Junta de Acreedores, por liquidación de la empresa deudora, copia de documento que acompaña, donde no comparece la recurrida.

Una vez que se solicitó visitar el inmueble adjudicado, se tomó conocimiento que se encuentra con el servicio de luz cortado, por deuda de gastos comunes del dueño anterior. Al conversar con la recurrida, manifiesta en ese momento que existe una deuda superior a los \$2.500.000.-, por lo que mientras no se pague dicho monto, no se contará con el servicio de electricidad por orden de aquella.

En virtud de lo anterior, se hace presente que el Sr. Liquidador de la causa Rol C-29454-2019 del 17° Civil de Santiago, señaló “Los gastos comunes devengados antes de la fecha de liquidación concursal deben ser verificados en el proceso de liquidación. La Verificación debe hacerla el Administrador del Edificio. El nuevo dueño está obligado a



pagar los gastos comunes devengados después de la fecha de declaración de la liquidación, el 8 de enero de 2020”, resolución que también acompaña.

Refiere que su parte ha solicitado, en forma reiterada a la recurrida que informe el monto real de los gastos comunes que mensualmente deben pagarse por la oficina adjudicada, su cuota de dominio según reglamento de copropiedad, texto del reglamento de copropiedad, etc. Sin embargo, la Administradora, señala enfáticamente que no dará respuesta de nada mientras no se pague la supuesta deuda de \$2.500.000 adeudados por el anterior dueño. Incluso, siendo enfática en señalar que mientras no se pague la deuda, no se dispondrá del servicio eléctrico de la propiedad adjudicada.

A raíz de aquello se le hace presente, incluso, lo señalado por el liquidador, en el sentido de que ella debió verificar esa deuda dentro del plazo que indica la notificación de la liquidación, lo que no hizo, siendo de su expresa responsabilidad. A lo anterior, la recurrida responde que esa deuda es “inherente” al inmueble, por lo que en opinión de ella es su parte la que debe asumir el costo, y que mientras eso no ocurra no se repondrá el servicio eléctrico, además de negarse a detallar los períodos a los que corresponden esos \$2.500.000. Luego de lo anterior, señala además que entregó al abogado de la comunidad toda la situación expuesta, negándose además a informar el nombre del abogado como también las identidades de la directiva de la comunidad, insistiendo que la mora de gastos comunes es “inherente” al inmueble, no asumiendo la evidente negligencia en no haber verificado el crédito en tiempo y forma y dando por cerrado el tema.

Incluso, han llegado a solicitar hablar con la Directiva del Edificio,

para solucionar esta situación, ante lo cual tampoco ha sido oído o recibido. Además, envió un correo electrónico al Presidente de la Directiva, quien no contestó dicho correo.

De esta forma, desde el 6 de septiembre de 2020 su parte ha requerido vía presencial, telefónica y mediante correos electrónicos a la recurrida, respuesta de lo solicitado, recibiendo esta parte como respuesta solo evasivas, negaciones y respondiendo en términos soeces, sin prestar comprensión alguna al perjuicio que genera a su parte, de poder ejercer su garantía constitucional a la propiedad, sin dar una solución al conflicto, pudiendo bien hacerlo en forma tremendamente sencilla.

Posterior a aquello, con fecha 14 de octubre de 2020 se firmó la escritura de compraventa por su representada, ante el notario don Andrés Rieutord de la 36° Notaría de Santiago. A raíz de lo anterior, con fecha 11 de noviembre del mismo año se inscribió a nombre de la recurrente la propiedad del inmueble señalado.

Luego de lo anterior, y conforme lo demuestran los correos electrónicos que acompañan en un otrosí de esta presentación, el recurrente ha insistido en reiteradas ocasiones por una solución al



conflicto generado por la deuda del dueño anterior de la oficina 304, del Edificio Lautaro 1, ubicado en Arlegui 150 al 166, comuna de Viña del Mar. Sin embargo, la respuesta de parte de la Administradora ha sido siempre que, la deuda existe, es responsabilidad del nuevo dueño, y que mientras no se pague ésta, no hay posibilidad de restablecer el servicio eléctrico.

Destaca que el último correo electrónico enviado por el recurrente a la Administradora al respecto es de 4 de mayo de 2021. A la fecha, aun no hay restablecimiento del suministro eléctrico, por lo que día a día se vulnera la garantía constitucional del derecho a la propiedad, consagrado en el Artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, puesto que el recurrente tiene el derecho de usar, gozar y disponer de su dominio, reconociendo solo como limitación el derecho ajeno y la ley, lo que, de no mediar el acto arbitrario e ilegal de parte de la Administradora recurrida, podría ejercerse en todo momento, a todo minuto, lo cual en la especie no se da, y que motiva la interposición de la acción de protección.

Precisa que ni en la ley ni en el Reglamento de Copropiedad, existe facultad para que el administrador pueda mantener la limitación al dominio de una propiedad respecto de un propietario que no adeuda nada. Recuerda que era el anterior dueño de la oficina 304, del Edificio Lautaro 1, ubicado en Arlegui 150 al 166 quien mantenía la deuda, y contra él, no solo la ley, sino que el mismo reglamento, confieren diferentes facultades para el administrador a fin de perseguir el cobro, pero ninguna de ellas alcanza a las limitaciones transcritas en contra del nuevo adjudicatario.

Por consiguiente, la limitación que ha decidido mantener la administradora del Edificio Lautaro, en contra de su representado, es completamente ilegal y arbitraria, pudiendo seguir el cobro de lo adeudado al anterior dueño por otras vías. Incluso, podría haber verificado el crédito en la liquidación correspondiente, lo que no hizo, como consta en los documentos que acompaña.

Solicita, en definitiva, se ordene el restableciendo el servicio eléctrico de forma inmediata de la singularizada como oficina 304, del Edificio Lautaro 1, ubicado en Arlegui 150 al 166, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, a fin de poder hacer ejercicio pleno de los derechos que concede la ley, en particular la garantía constitucional del artículo 19 N° 24 de la Constitución Política de la República, con expresa condena en costas.

Acompaña documentación a su recurso.

A folio 16, rola informe de la recurrida **Juana Montenegro Márquez**, solicitando que el recurso sea rechazado en todas sus partes.

En primer lugar, aduce que el recurso de protección no es la vía para conocer el asunto debatido, por cuanto de la lectura del recurso, se desprende claramente que el recurrente alega que NO DEBE gastos comunes, pues adquirió la propiedad mediante remate producto de la



liquidación de una empresa, y declarar que no tiene deuda es una materia que no corresponde ser conocida mediante un recurso de protección.

En segundo lugar, alega falta de legitimación pasiva. La ley 19.537, en su artículo 5, el que permite la suspensión del suministro eléctrico frente a una deuda de gastos comunes. Y en sus dos últimos incisos, hace responsable al Comité de Administración de la autorización para realizar dicho corte del suministro.

Para todos los efectos, la administradora es una prestadora de servicios, de hecho, es la única que recibe un pago por las funciones que realiza. En otras palabras, su actuar no depende de su arbitrio, sino que, de las decisiones de la comunidad, a través de su asamblea y del comité de administración.

Es por ello, que alega la falta de legitimación pasiva, pues este recurso, se debió interponer en contra de la comunidad del Edificio Lautaro o incluso en contra del Comité de Administración, más no, de una prestadora de servicios que obedece instrucciones al momento de realizar su labor.

Asimismo, argumenta que aplicar una sanción establecida en la ley autorizada por el Comité de Administración, no constituye un acto arbitrario, pues tiene fundamento y no depende de la mera voluntad o capricho de la administradora del Condominio.

En el mismo orden de ideas, aplicar una sanción en la forma que señala la ley no resulta ilegal, sobre todo considerando que el mismo recurrente reconoce adeudar los gastos comunes, al menos desde que adquirió el bien. La intención que tiene con este recurso es que no se le cobre la deuda del propietario anterior.

Tampoco existe una privación, perturbación o amenaza en el legítimo derecho a la propiedad consagrado en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, ya que se está aplicando una norma legal que sanciona la deuda de gastos comunes, la que incluso al menos en una parte es reconocida por el recurrente.

Por último, asevera que el recurrente tiene en su patrimonio una cosa determinada: una propiedad en régimen de copropiedad inmobiliaria, respecto de la cual se debe cumplir una obligación que contrajo su antecesor. En otras palabras, se está frente a una obligación real.

Considera que tal distinción que resulta sumamente importante, ya que el recurrente entabla esta acción considerando a los gastos comunes como un crédito personal y no real. De ser personal, claramente se podría haber verificado el crédito en la liquidación correspondiente; pero como se está frente a una obligación de carácter real, esta persigue al inmueble y debe ser pagada por la persona que incorpora el bien a su patrimonio. En este orden de ideas, señala que era obligación del comprador conocer si el inmueble traía aparejada una obligación de carácter real.



Luego, sostiene que si bien en la compraventa, nada se dice respecto de los gastos comunes adeudados en específico, se señala que se acepta la existencia de derechos municipales impagos y cualquier otro defecto técnico, de lo que se desprende que en el lenguaje se han asimilado las deudas pendientes para dichos efectos.

A folio 17, se trajeron los autos en relación.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

Primero: Que el recurso de protección tiene por objeto se adopten las medidas o providencias necesarias para el pronto restablecimiento del imperio del derecho, en el evento de existir privación, perturbación a amenaza de alguna o algunas de aquellas garantías fundamentales mencionadas en el artículo 20 de la Constitución Política de la República.

Segundo: Que del tenor del libelo, se desprende que por esta vía se cuestiona el corte de suministro eléctrico que experimentó el inmueble de dominio de la sociedad recurrente por no pago de gastos comunes y los fundamentos tenidos a la vista para ello; solicitando a esta Corte que en definitiva ordene el restablecimiento del servicio eléctrico de forma inmediata de la oficina 304, del Edificio Lautaro 1, ubicado en Arlegui 150 al 166, comuna de Viña del Mar.

Tercero: Que del mérito de los antecedentes y documentos allegados, se desprende que en los hechos que se denuncian no ha existido, por ahora, un actuar arbitrario o ilegal de parte de la recurrida, toda vez que ésta funda el corte del suministro eléctrico en lo establecido en la Ley N° 19.537. Que se tiene, además, presente que los fundamentos para adoptar dicha decisión radican en el incumplimiento de los pagos de los gastos comunes por parte del anterior propietario del inmueble.

Cuarto: Que, sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, se tiene en consideración, que atendida la naturaleza de los hechos discutidos, esto es, determinar la persona obligada al pago de la deuda de gastos comunes del local adquirido por la Sociedad recurrente, estos deben ser objeto de un juicio de lato conocimiento en donde las partes puedan rendir probanzas para acreditar sus asertos, lo que no se puede verificar en este procedimiento de carácter cautelar y excepcional, y no declarativo de derechos.

Quinto: Que por los motivos expuestos precedentemente, la presente acción cautelar no podrá prosperar.

Por estas consideraciones y lo establecido en el artículo 20 de la Constitución Política de la República y Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema sobre Tramitación y Fallo del Recurso de Protección, **se rechaza** el recurso de protección deducido por la Sociedad Comercial e Inversiones Emega-Visión Limitada, en contra de doña Juana Montenegro Márquez.

Acordada con el voto en contra del **Ministro Suplente Sr. Cortés**, quien fue del parecer de acoger el recurso, atendido que, a juicio del disidente, la interrupción del suministro eléctrico es una



sanción de tipo administrativa que debe ser interpretada de manera restrictiva, y en tal caso, no sería aplicable al nuevo propietario quien no ha incurrido en el no pago de los gastos comunes, al contrario, pretende pagar los originados desde que adquirió el bien, lo que no se le permite de manera arbitraria por la recurrida.

Regístrese, comuníquese y archívese en su oportunidad.
N°Protección-26606-2021.

En Valparaíso, veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.





XXNPKHJXPM

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por Ministra Ines Maria Letelier F. y los Ministros (as) Suplentes Ingrid Jeannette Del Carmen Alvial F., Rodrigo Cortes G. Valparaiso, veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno.

En Valparaiso, a veinticuatro de agosto de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>